

12 Tipps zur Immobilienfinanzierung

Die Mieten sind in vielen Städten hoch, die Kredit-zinsen historisch niedrig. Und neuerdings greift der Staat Familien auch noch mit dem sogenannten Baukindergeld unter die Arme. Da denkt mancher an den Kauf von Haus oder Wohnung. Das sollten Sie bei der Finanzierung beachten.



© ACP prod - Fotolia.com

In den eigenen vier Wänden zu wohnen, ist für viele Menschen ein wichtiges Lebensziel und ein gutes Polster für die Altersvorsorge. Doch wer nachlässig kalkuliert und nicht sorgfältig finanziert, geht hohe Risiken ein.

Das neue Baukindergeld kann es Familien mit Kindern und Allein-erziehenden leichter machen, ein eigenes Haus oder eine Eigentums-wohnung zu kaufen, doch die Finanzierung sollte auch ohne diesen staatlichen Zuschuss stehen.

Unsere 12 Tipps zur Immobilienfinanzierung helfen Ihnen bei der Einschätzung:

1. Eigenkapital checken

Prüfen Sie, ob Sie genug Eigenkapital haben, um Ihre Immobilie zu kaufen. 10 bis 20 Prozent des Kaufpreises plus die Erwerbsnebenkosten (für Grunderwerbssteuer, Notar und Grundbucheintrag) sollten Sie mitbringen. Je mehr, desto besser, denn die Zinsen werden dann niedriger. Ohne eigenes Geld kommen Sie nur aus, wenn Ihr Einkommen wirklich gut und stabil ist. Die Erwerbsnebenkosten sollten Sie auf keinen Fall durch einen Kredit finanzieren müssen.

2. Erwerbsnebenkosten beachten

In Hamburg müssen Sie zusätzlich mit rund 6,2 Prozent Erwerbsnebenkosten rechnen. Davon sind 4,5 Prozent für die Grunderwerbssteuer fällig und 1,7 Prozent für den Notar und den Grundbucheintrag. In anderen Bundesländern liegt die Grunderwerbssteuer höher. Wenn Sie Ihr neues Zuhause über einen Makler gefunden haben, müssen Sie außerdem eine ortsübliche Provision inklusive Mehrwertsteuer aufbringen. Die Courtage kann je nach Region zwischen 3,5 und 7 Prozent liegen

3. Zinsen und Tilgung kalkulieren

Die Faustregel für die Berechnung der monatlichen Belastung lautet: (Nominal-)Zins plus 1 Prozent Tilgung durch 12 Monate. Ein Beispiel: Sie haben einen Zins von 4 Prozent vereinbart, dann rechnen Sie für die Tilgung einen Prozentpunkt dazu. 5 Prozent von 100.000 Euro geliehenem Geld ergeben 5.000 Euro Belastung jährlich. Geteilt durch 12 Monate kostet der Kredit also 417 Euro im Monat.

In Niedrigzinsphasen, wenn Geld zu geringen Zinsen zu haben ist, lohnt es sich, die Tilgung zu erhöhen. In unserem Beispiel haben Sie nun die 100.000 Euro zu 3 Prozent Zinsen geliehen. Sie können so 2 Prozent für die Tilgung veranschlagen und bleiben trotzdem bei einer monatlichen Belastung von 417 Euro.

4. Wohngeld und Rücklage berücksichtigen

Auch wenn Sie Ihre eigene Wohnung gekauft haben, wohnen Sie keinesfalls kostenlos.

Für die Müllentsorgung, Verwaltungskosten und so weiter fällt Wohngeld an. Sie müssen außerdem eine Rücklage für Instandsetzungen bilden. Die Belastungen belaufen sich im Monat auf rund 3 bis 3,50 Euro pro Quadratmeter für Neubauten und 3 bis 4 Euro pro Quadratmeter bei Altbauten.

5. Belastung durchrechnen

Inklusive der Nebenkosten sollte die monatliche Belastung nicht bei mehr als 40 Prozent Ihres Nettoeinkommens liegen. Dabei werden das 13. und weitere Monatsgehälter nicht berücksichtigt. Wenn zwei Einkommen zur Verfügung stehen, sollten Sie beachten, dass ein Gehalt zeitweise wegfallen kann, zum Beispiel durch die Geburt eines Kindes.

6. Tilgungsdarlehen nutzen

Die einfachste Darlehensform ist die beste: das Tilgungsdarlehen. Sie tilgen so im Jahr mindestens 1 Prozent Ihres Kredits.

7. Finger weg von Kombi-Modellen

Ein Kombi-Modell rechnet sich in der Regel nicht. Anstatt zu tilgen, sparen Sie in einen Bausparvertrag oder eine Lebensversicherung an. Die bessere Sparform ist aber die Rückzahlung Ihres Darlehens, da die Sparzinsen immer geringer sind als die Kreditzinsen. [Mehr über Kombidarlehen](#)

8. Zuschüsse vom Staat beanspruchen

Familien sollten sich erkundigen, ob sie einen Anspruch auf öffentliche Förderung haben. In Hamburg vergibt die Investitions- und Förderbank beispielsweise ein „FamilienStartDarlehen“ – das ist ein Kredit zu günstigen Konditionen.

Seit Mitte September 2018 können Familien und Allein-erziehende mit Kindern

bundesweit zudem das sogenannte Baukindergeld beantragen, wenn ihr

Jahreseinkommen einen bestimmten Betrag nicht übersteigt. Wer förderberechtigt ist, erhält pro Kind 12.000 Euro, ausgezahlt in 10 jährlichen Raten zu je 1.200 Euro.

GUT ZU WISSEN

Prinzipiell spricht nichts dagegen, das **Baukindergeld** mitzunehmen, wenn die Finanzierung solide ist. Eine maßgebliche Größe bei der Entscheidung für den Kauf einer Immobilie sollte der neue Zuschuss vom Staat aber nicht sein. Denn der Betrag ist – insbesondere in Großstädten wie Hamburg – meist nur ein Tropfen auf den heißen Stein.

Daher gilt: Wenn Sie sich das Wohneigentum mithilfe des Baukindergeldes „gerade so“ leisten können, ist Vorsicht geboten. Rechnen Sie Ihre Finanzierung auch immer so durch, als ob es das Baukindergeld nicht gäbe.

Energiesparende Baumaßnahmen für Neu- und Altbauten werden ebenfalls von der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) gefördert und manchmal auch durch Regionalprogramme. Über das Informationsportal www.baufoerderer.de können Sie passende Förderprogramme schnell und einfach finden.

9. Richtige Zinsbindung wählen

Wenn das Zinsniveau niedrig ist, sollten Sie eine Zinsbindung von 15 Jahren und mehr wählen. Das gibt Ihnen Planungssicherheit. Gemäß § 489 BGB können Sie Verträge mit solch langen Zinsbindungen 10,5 Jahre nach der Vollauszahlung jederzeit ganz oder teilweise kündigen. Damit haben Sie in den letzten fünf Jahren eine Pufferzone, in der Sie die Zinsentwicklung beobachten können.

10. Sondertilgung vereinbaren

Damit Sie Ihren Kredit schneller loswerden, wenn Ihr Einkommen das erlaubt, sollten Sie Sondertilgungen vereinbaren. Inzwischen haben fast alle Banken und Finanzinstitute Sondertilgungen von 5 Prozent standardmäßig im Angebot. Außerdem gewähren viele Anbieter Tilgungsänderungen von 1 bis 5 Prozent.

11. Steuersparmodelle meiden

Schließen Sie niemals einen Immobilienvertrag ab, um Steuern zu sparen. Auch dann nicht, wenn scheinbar seriöse Banken oder Notare dahinterstehen oder „Mietgarantien“ gegeben werden. Die so angebotenen Wohnungen sind meist überteuert, es müssen hohe Provisionen gezahlt werden und die vorausgesagten Mieteinnahmen sind nicht realistisch.

12. Den Markt beobachten

Schauen Sie sich möglichst viele Wohnungen und Häuser an, bevor Sie sich entscheiden. Nur so können Sie ein Gefühl für den richtigen Preis entwickeln und werden sehr schnell feststellen, wo Sie leben möchten und wo nicht.

UNSER ANGEBOT

Sie wollen Ihren Traum vom eigenen Heim verwirklichen? Lassen Sie sich persönlich, telefonisch oder schriftlich in Fragen von Baufinanzierung oder Kauf- bzw. Bauvertrag von uns beraten. Nutzen Sie unser unabhängiges Beratungsangebot!

© Verbraucherzentrale Hamburg e. V.

<https://www.vzhh.de/themen/finanzen/12-tipps-zur-immobilienfinanzierung>